

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



澳門祥泰地產集團有限公司*

MACAU PRIME PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

須予披露交易 關於一項收購澳門物業

董事會宣佈，本公司已接納賣方於二零零六年十一月二十日就按代價88,519,600港元收購該物業發出之要約函件。

根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易，載有收購進一步詳情之通函將於實際可行情況下盡快寄交本公司股東。

緒言

董事會宣佈，本公司已接納賣方於二零零六年十一月二十日就按代價88,519,600港元收購該物業發出之要約函件。

要約函件

(1) 日期：

二零零六年十一月二十日

* 僅供識別

(2) 訂約方：

賣方： 第一國際物業策劃管理有限公司，於澳門註冊成立之公司，經地產代理介紹予本公司。賣方之股東為 Wu Ka I 先生、Choy Wang Kong 先生及 Yong Wing Tai William 先生。據董事經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，賣方之股東及該地產代理均為與本公司或其關連人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方。賣方主要從事物業持有及投資業務。

買方： 本公司或本公司將指定之全資附屬公司。

(3) 該物業：

於澳門物業登記局登記，編號為 21941 之 44 個住宅單位，位於澳門冼星海大馬路 81-121 號、倫敦街 148-254 號、馬濟時總督大馬路 80-120 號及馬德理街 147-255 號號名為《EDIFÍCIO COMERCIAL ZHU KUAN MANSION》之樓宇，總建築面積約 57,432 平方呎。該物業於一九九七年落成，為位於澳門半島一幢住宅／辦公室／商業綜合群樓其中部分，毗鄰「澳門文化中心」，座落於「澳門威尼斯人度假村」（金沙）背後。該綜合群樓主要包括一幢合共約有 160 個住宅單位之 13 層高住宅大樓及另一幢 19 層高辦公室大樓。

該物業現時空置。

(4) 代價：

代價 88,519,600 港元按以下方式支付：

- (a) 買方已於接納要約函件時支付 5,000,000 港元（「初期訂金」）作為初期訂金及部分付款；
- (b) 買方將於要約函件日期起計 14 日內簽訂買賣協議時支付 21,555,880 港元（「進一步訂金」）作為進一步訂金，連同初期訂金相當於代價 30%；及
- (c) 買方將於完成時支付代價餘額 61,963,720 港元。

代價將以本公司內部資源撥付。

代價乃與賣方公平磋商後釐定。並無就該物業接獲任何估值報告，惟董事認為，由於代價乃透過獨立地產代理參考該物業鄰近地區類似物業之市價後釐訂，故代價屬公平合理。

(5) 完成：

根據要約函件之條款，收購將於完成日期或之前完成。

進行收購之理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資業務。本集團亦從事證券投資、摩托車貿易以及中西藥及保健產品銷售與製造業務。

董事會一直積極於澳門物色物業投資機會，本公司最近更改名稱，反映本集團之業務策略。收購為本公司提供把握現時市場情況投資該物業之良

機。本公司擬將該物業持作出租用途，預期將可為本公司帶來持續收入。

一般事項

根據上市規則第14章，收購構成須予披露交易。本公司將在實際可行情況下盡快將通函寄交股東。

譯義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	本公司或其指定全資附屬公司向賣方收購該物業
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	澳門祥泰地產集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據要約函件或根據要約函件將予訂立之正式協議完成收購
「完成日期」	指	二零零七年四月三十日或之前
「代價」	指	根據要約函件，買方就收購應付代價88,519,600港元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「要約函件」	指	本公司接獲及接納賣方就買賣該物業發出日期為二零零六年十一月二十日之要約函件
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	於澳門物業登記局登記，編號為21941之44個住宅單位，位於澳門冼星海大馬路81-121號、倫敦街148-254號、馬濟時總督大馬路80-120號及馬德理街147-255號號名為《EDIFÍCIO COMERCIAL ZHU KUAN MANSION》之樓宇
「買賣協議」	指	賣方與本公司或其將指定之全資附屬公司於要約函件日期後14日內就買賣該物業將予訂立之買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股

「賣方」 指 第一國際物業策劃管理有限公司，於澳門註冊成立之公司，據董事經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，其最終實益擁有人為與本公司或其關連人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方

「港元」 指 香港法定貨幣港元

於本公佈內，在澳門成立之公司及實體之英文名稱均為該公司及實體各自之正式英文名稱，以便提述。

承董事會命
澳門祥泰地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零零六年十一月二十一日

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

張漢傑先生（主席）

陳佛恩先生（董事總經理）

張志傑先生

賴贊東先生

非執行董事：

何厚鏘先生（副主席）

魯連城先生

獨立非執行董事：

王志強先生

郭嘉立先生

崔世昌先生

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」